

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-PT
Ngày 27-8-2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Hồng Ánh

Bà Dương Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T - sinh năm 1980 (Nguyễn T - sinh năm 1979) và chị Bùi Thị Mỹ L - sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Bà Hà Thị Q - sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Văn P - sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền đề ngày 30/6/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ H - sinh năm 1980;
2. Chị Nguyễn Thị Hồng V - sinh năm 1989;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hồng V và chị Nguyễn Thị Mỹ H: Anh Nguyễn Văn P - sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền đề ngày 30/6/2025).

3. Anh Nguyễn Văn P - sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

4. Bà Hà Thị Đ - sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố Q (nay là phường T), tỉnh Quảng Ngãi.

- Người kháng cáo: Bà Hà Thị Q là bị đơn.

(Anh T, chị L, bà Q, anh P và bà Đ có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2019; các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T và chị Bùi Thị Mỹ L trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 850, tờ bản đồ số 03, diện tích 696m² (đo đạc thực tế là 695m²) xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 850) được bà Hà Thị Đ, ông Nguyễn Thành T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh, chị; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Tịnh Minh chứng thực số 17/2014 quyền số 01-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/11/2014 và anh, chị đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành BX236109, số vào sổ CH00302 vào ngày 14/01/2015.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2019, anh chị đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị Q phải khai thác chuối, hoa màu trên đất để trả lại cho anh, chị diện tích 430m² đất thuộc một phần thửa 850, cụ thể: Chiều ngang giáp đường nhựa là 1m; phía Nam từ mặt đường nhựa chạy về hướng Đông kênh B2-4 Thạch Nham, giáp thửa đất bà Hà Thị Q; phía Bắc từ mặt đường nhựa chạy về

hướng Đông giáp thửa đất ông Hà Văn A, phía Đông Bắc giáp đất bà Q; hiện thửa đất ở tại xóm D, thôn M, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Quá trình giải quyết vụ án, anh chị thay đổi yêu cầu: Buộc bà Hà Thị Q phải khai thác chuối, hoa màu trên đất trả lại cho anh chị diện tích đất là $334,5\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 850 (trong đó bà Q đang trồng chuối có diện tích là $241,4\text{m}^2$; đất trống bà Q đang sử dụng $47,7\text{m}^2$ và $1,2\text{m}^2$ đất tiếp giáp với mặt đường và thửa 851) theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh chị xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị Q phải khai thác chuối, hoa màu trên đất để trả lại cho anh, chị diện tích đất là 442m^2 thuộc một phần thửa 850 (trong đó bà Q đang trồng chuối có diện tích là $388,2\text{m}^2$, đất trống bà Q đang sử dụng là $53,8\text{m}^2$ đất tiếp giáp với mặt đường và thửa 851) theo sơ đồ của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Q đo vẽ ngày 11/6/2024.

** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn là bà Hà Thị Q và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Văn P trình bày:*

Thửa đất số 850, tờ bản đồ số 03 (theo Nghị định 64) là thửa đất được chuyển nhượng từ hộ cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ ruột bà Q) cho bà Hà Thị Đ là em gái bà Q. Năm 2016, khi bà Đ chuyển nhượng cho anh T, chị L thì có một phần nằm trong diện tích đất vườn của gia đình bà Hà Thị Q đang sử dụng ổn định từ năm 1976. Sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn trong việc cấp GCNQSDĐ theo Nghị định 64/NĐ-CP giữa thửa đất của gia đình bà Q là thửa đất 183, thửa đất 185 (bản đồ theo Chỉ thị 299) và thửa đất của cụ H1 là thửa đất 181, 182 nên bà Q đã gửi đơn đến UBND huyện S; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện S và UBND xã T nhưng không được quan tâm giải quyết.

Bà Hà Thị Q cho rằng, trước khi cấp GCNQSDĐ thì các thửa đất của cụ Nguyễn Thị H1 theo Chỉ thị 299 là thửa 181 và 182, tổng diện tích của hai thửa là 1.456m^2 , nhưng sau khi cấp theo Nghị định 64/NĐ-CP cơ quan chức năng đã không kiểm tra hiện trạng, nguồn gốc chủ sử dụng đất nên đã cấp nhầm phần đất thuộc 02 thửa đất mà gia đình bà Q đang sử dụng cho cụ Nguyễn Thị H1 là thửa đất 183, thửa đất 185 (theo Chỉ thị 299) dẫn đến diện tích đất của cụ Nguyễn Thị H1 biến động từ 1.456m^2 lên 2.480m^2 thành thửa đất số 315 theo Nghị định 64/NĐ-CP và khi thực hiện việc tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Hà Thị Đ, cơ quan chức năng chỉ thực hiện trên hồ sơ giấy tờ nên đã tiếp tục cấp sai. Thực tế, diện tích đất vườn nhà bà Q đã sử dụng từ trước đến nay về ranh giới thực địa tiếp giáp với vườn bà Lê Thị A1, ông Nguyễn Công C nhưng

tại hồ sơ cấp đất theo Nghị định 64/NĐ-CP thì thể hiện không còn tiếp giáp với các diện tích đất nêu trên. Bà Q yêu cầu Tòa án:

- Thẩm tra lại cơ quan chức năng quy trình cấp đất của cơ quan trước đây (từ Chỉ thị 299/TTg ngày 11/10/1980, khi cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị H1 theo Nghị định 64/NĐ-CP, có đảm bảo theo quy trình, thủ tục theo quy định hay chưa?

- Xác minh, làm rõ nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp, trước đây theo Chỉ thị 299 ai là người được cấp giao sử dụng, vì sao lại cấp phần diện tích hiện tại đang tranh chấp cho cụ Nguyễn Thị H1. Trong khi đó phần diện tích này từ trước khi xảy ra tranh chấp đến hiện nay gia đình bà Q vẫn sử dụng; khi cấp cho cụ Nguyễn Thị H1 theo Nghị định 64 thì cơ quan chức năng có văn bản hay thông báo nào về việc thu hồi diện tích đất của gia đình bà Q để cấp cho cụ Nguyễn Thị H1 hay không vì gia đình bà Q là người đang sử dụng diện tích đất này.

- Cần làm rõ tại sao diện tích đất của cụ H1 khi cấp theo Nghị định 64/NĐ- CP có sự biến động lớn so với Chỉ thị 299-TTg, từ 1.456m² đến 2.480m² mà cụ H1 không hề hay biết.

- Gia đình bà Q chưa đồng ý với việc kiểm tra, xác minh thu thập thông tin, chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh. Lý do việc xác minh, thu thập các nguồn thông tin chứng cứ cần phải thực hiện tại nơi xảy ra tranh chấp về đất đai. Cụ thể, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh cần phải mời các hộ dân sinh sống tại địa phương đến tại vị trí, diện tích nơi xảy ra tranh chấp để tìm hiểu, thu thập thông tin, xác minh về nguồn gốc sử dụng đất để làm rõ phần diện tích đất tranh chấp chính xác là của ai và các vấn đề liên quan khác.

Do vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T và chị Bùi Thị Mỹ L trả lại phần diện tích đất là 442m² thuộc một phần thửa 850 (trong đó bị đơn đang trồng chuối có diện tích là 388,2m²; đất trống bị đơn đang sử dụng là 53,8m² đất tiếp giáp với mặt đường và thửa 851) theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Q.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị Đ trình bày:*

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.480m², xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 315) là của cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà); đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số N066154, sổ vào sổ 00428 vào ngày 22/12/1998. Đến ngày 25/11/2007, cụ Nguyễn Thị H1 có đơn xin tách thửa 315 thành 04 thửa đất (gồm các thửa đất số 849, 850, 851 và thửa đất số 315, diện tích 729,7m²) để tặng cho các con; UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ 04

thửa đất trên cho cụ Nguyễn Thị H1 vào ngày 24/7/2008. Sau khi tách thửa đất và được cấp GCNQSDĐ, cụ H1 làm hợp đồng tặng cho bà, ông Nguyễn Thành T1 đối với thửa đất số 850, tờ bản đồ số 03, diện tích 696m² (trong đó đất ONT 50m², đất BHK 646m²); hợp đồng được UBND xã T ngày 22/4/2009; đã được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Q - Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ ngày 29/6/2009 và lập hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Q, ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 851, tờ bản đồ số 03, diện tích 475,8m² (diện tích đo đạc thực tế 543,6m²), trong đó đất ONT 50m², đất BHK 425,8m²; được UBND xã T ngày 22/4/2009; đã được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Q - Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ ngày 24/7/2009.

Trong quá trình cụ Nguyễn Thị H1 thực hiện thủ tục xin tách thửa 315 đến khi thực hiện quyền tặng cho của mình theo quy định của pháp luật, không có bất kỳ ai tranh chấp. Hơn nữa, cụ H1 tặng cho bà Q, ông M và bà, ông T1, ai cũng ký tên tại hợp đồng tặng cho; hợp đồng được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; các bên cũng không có ý kiến, tranh chấp gì. Rõ ràng, việc tách thửa đến việc thực hiện quyền tặng cho của người sử dụng đất là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật công chứng, pháp luật đất đai. Từ đó, bà và ông Nguyễn Thành T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 850 cho anh Nguyễn T, chị Bùi Thị Mỹ L; hợp đồng được UBND xã T số 17/2014 quyền số 01-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/11/2014 và anh T, chị L đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số phát hành BX236109, số vào sổ CH00302 vào ngày 14/01/2015. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông T1 với anh T, chị L là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Hồng V, anh Nguyễn Văn P đều thống nhất trình bày:*

Theo nội dung đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn T và chị Bùi Thị Mỹ L yêu cầu gia đình anh, chị phải trả lại đất và dỡ dọn cây trồng trên đất là không đúng, sai sự thật.

Cụ thể diện tích đất mà anh T và chị L cho rằng gia đình anh, chị chiếm sử dụng là diện tích đất vườn do gia đình anh, chị sử dụng ổn định từ năm 1976 nay. Tuy nhiên vào năm 2016 sau khi anh T và chị L thực hiện việc mua bán đất với bà Hà Thị Đ (bà Đ bán cho anh T và chị L), khi đo đạc theo hồ sơ mua bán giữa hai bên thì phát hiện diện tích đất được cấp GCNQSDĐ theo Nghị định 64/NĐ-CP của bà Đ bán cho anh T và chị L theo thực địa là không đúng thực tế, vì diện tích trên là diện tích đất vườn gia đình anh, chị đã sử dụng ổn định từ trước khi cấp GCNQSDĐ cho bà Đ và anh T, chị L.

Sau khi phát hiện việc cấp GCNQSDĐ không đúng thì gia đình anh, chị đã có đơn yêu cầu gửi UBND huyện S, Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh huyện S, UBND xã T đề nghị kiểm tra, xác minh và hiệu chỉnh GCNQSDĐ cho gia đình anh, chị nhưng không được giải quyết.

** Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 04/2024/QĐ-SCBSBA của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L.

2. Buộc bà Hà Thị Q phải chặt đốn, thụ dọn toàn bộ cây chuối trên diện tích đất lấn chiếm 442m² thuộc một phần thửa đất số 850, tờ bản đồ số 03 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (trong đó bà Q đang trồng chuối có diện tích là 388,2m²; đất trống bà Q đang sử dụng là 53,8m² đất tiếp giáp với mặt đường và thửa 851) theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Q để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L.

Anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Vào các ngày 10/10/2024, 24/12/2024 và 07/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3– Quảng Ngãi) nhận được đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung của bà Hà Thị Q, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định tại Điều 286, 290, 292 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 85, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức, nội dung, thời hạn kháng cáo của bà Hà Thị Q phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Hà Thị Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi). Về án phí dân sự phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) xét xử vụ án. Vào các ngày 10/10/2024, 24/12/2024 và 07/01/2025, bà Hà Thị Q có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung đối với Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Hà Thị Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

[2.1.1] Tại sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg thể hiện: Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.072m² (viết tắt là thửa 181) do cụ Nguyễn Thị Hoa đăng K; các thửa đất số 182, diện tích 384m² (viết tắt là thửa 182); thửa đất số 183, diện tích 850m² (viết tắt là thửa 183) và thửa đất số 185, diện tích 1.008m² (viết tắt là thửa 185) cùng tờ bản đồ số 1 đều do Hợp tác xã L1 đăng ký.

Tại Công văn số 78/UBND ngày 10/5/2021 của UBND xã T về việc cung cấp thông tin (bút lục số 105) có nội dung: Đối chiếu hồ sơ 64/CP thì thửa 185 được biến động thành thửa đất số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 904m², quy chủ cho bà Hà Thị Q và đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hà Thị Q.

Tại Biên bản làm việc ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, UBND xã T đã cung cấp thông tin như sau: Theo các tờ bản đồ qua các

thời kỳ thì thửa 181, một phần thửa 182 và một phần 183 được biến động thành thửa 315, diện tích 2.480m² đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị H1. Phần diện tích đất còn lại của thửa 182 và thửa 183 được biến động thành thửa đất số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 752m² đã được Nhà nước cân đối cho hộ bà Hà Thị Q theo Nghị định 64/CP và đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2000.

[2.1.2] Quá trình sử dụng đất, ngày 21/7/2008, thửa 315 được tách thành 04 thửa đất gồm: Thửa đất số 849, diện tích 578,9m² (viết tắt là thửa 849); thửa 850, diện tích 696m² (viết tắt là thửa 850); thửa đất số 851, diện tích 475,8m² (viết tắt là thửa 851) và thửa đất số 315, diện tích 729,7m² (viết tắt là thửa 315, diện tích 729,7m²) cùng tờ bản đồ số 3, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Năm 2009, cụ H1 lập hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Đ, ông Nguyễn Thành T1 thửa 850; tặng cho bà Hà Thị Q và ông Nguyễn Văn M thửa 851 đã được chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ. Đến năm 2014, bà Đ, ông T1 chuyển nhượng thửa 850 cho anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L.

Như vậy, bà Hà Thị Q cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ thửa đất số 183 và thửa đất số 185, cùng tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi do ông Lê M1 chuyển nhượng cho gia đình bà; gia đình bà đã đăng ký, sử dụng theo Chỉ thị 299/TTg, sử dụng ổn định từ năm 1976 cho đến nay là không có căn cứ.

[2.1.3] Tại giai đoạn cấp sơ thẩm bà Hà Thị Q đã cung cấp tờ giấy có tiêu đề Giấy bán đoạn mãi vườn và giấy thỏa thuận cùng đề ngày 03/3/1976. Tại Kết luận giám định số 1126/KL-KTHS ngày 11/12/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh Q đã kết luận: Các tài liệu cần giám định Giấy bán đoạn mãi vườn và giấy thỏa thuận cùng đề ngày 03/3/1976 là bản sao (bản photocopy) từ các bản chính. Mặt khác, các tài liệu trên không đọc được đầy đủ nội dung do nét chữ bị mờ. Xét thấy, các tài liệu trên Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có giá trị pháp lý là có cơ sở.

[2.1.4] Tại Biên bản làm việc ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, UBND xã T đã xác định quá trình sử dụng thửa 315 của cụ H1 và thửa 425 của hộ bà Q liên kề không có ranh giới rõ ràng giữa hai thửa đất. Bà Q là con đẻ của cụ H1, cụ H1 chỉ sống một mình; bà Q là người sử dụng đất liên kề đối với thửa đất của cụ H1 nên bà Q đã sử dụng một phần đất của cụ H1 để trồng chuối. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị Q cũng xác định thửa 425, 426 hộ gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ và gia đình bà đang sử dụng.

Theo Công văn số 796/UBND-NC ngày 25/5/2021 của UBND huyện S cung cấp thông tin (bút lục số 170) thể hiện: Qua kiểm tra hình thể, kích thước cạnh thửa đất 850, 851 tờ bản đồ số 3, xã T được đo vẽ tại Biên bản kiểm tra thực địa về việc tách thửa đất của hộ cụ H1 ngày 19/3/2008, hình thể thửa đất theo GCNQSDĐ và bản đồ trích đo của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh cung cấp, UBND nhận thấy có sự sai lệch về hình thể, kích thước các cạnh của thửa đất 850 và 851.

Theo GCNQSDĐ thửa 851 cấp ngày 21/7/2008 cho cụ H1, chỉnh lý biến động tặng cho bà Hà Thị Q, ông Nguyễn Văn M ngày 24/7/2009 có diện tích $475.8m^2$; tuy nhiên diện tích thửa 851 theo đo đạc thực tế là $507,1m^2$. Mặt khác, cạnh tiếp giáp giữa thửa 850 và 851 không có sự biến động; thửa đất số 850 có diện tích đo đạc thực tế là $695m^2$ là biến động giảm và diện tích thửa 425 theo đo đạc thực tế là $906m^2$ nên không chùng lấn quyền sử dụng đất của bà Q.

[2.2] Về quá trình đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất:

Năm 1998, cụ Nguyễn Thị H1 được cấp GCNQSDĐ, năm 2008 cụ H1 thực hiện việc tách thửa; năm 2009, cụ H1 lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng bà Đ thửa 850; tặng cho vợ chồng bà Q thửa 851; đến năm 2014, vợ chồng bà Đ chuyển nhượng thửa 850 cho anh T, chị L. Quá trình thực hiện thủ tục tách thửa, bà Hà Thị Q không có đơn yêu cầu dừng việc tách thửa (bút lục số 162), hơn nữa không có bất kỳ ai khác có đơn tranh chấp, khiếu nại; cụ H1 cùng bà Đ, ông T1 và bà Q, ông M đã ký tên trong các hợp đồng tặng cho và các hợp đồng này đều được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, các bên không có ý kiến gì. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2009 giữa cụ Nguyễn Thị H1 với bà Hà Thị Đ và ông Nguyễn Thành T1, ngày 29/6/2009 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động tặng cho tại trang 4 GCNQSDĐ đối với thửa 850 cho bà Hà Thị Đ và ông Nguyễn Thành T1 là đúng với quy định của pháp luật. Theo đó, bà Đ, ông T1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 850 giữa bà Hà Thị Đ, ông Nguyễn Thành T1 với anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L được UBND xã T số 17/2014 quyền số 01-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/11/2014; việc chuyển nhượng được lập thành văn bản là bảo đảm về hình thức; nội dung của hợp đồng cũng đều đảm bảo theo quy định tại Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và anh T, chị L đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/01/2015 đối với thửa 850.

Từ những căn cứ và lập luận nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Q. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên cho chính xác.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Q là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên bà Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Q; sửa Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 04/2024/QĐ-SCBSBA của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) về cách tuyên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L.

2. Buộc bà Hà Thị Q phải chặt đốn, thu dọn toàn bộ cây chuối trên diện tích đất lấn chiếm là 442m² thuộc một phần thửa đất số 850, tờ bản đồ số 03, xã T, huyện S (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi (trong đó phần diện tích bà Hà Thị Q đang trồng chuối là 388,2m², ký hiệu là A2; phần diện tích đất trống bà Hà Thị Q đang sử dụng là 53,8m², ký hiệu là A3) để trả lại quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo, là một bộ phận không tách rời của bản án này).

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá tài sản tổng số tiền là 7.500.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và chi phí xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà Hà Thị Q phải trả lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L số tiền là 7.500.000 đồng (*Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*).

3.2. Chi phí giám định là 2.000.000 đồng bị đơn phải chịu, bị đơn đã tạm nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Q phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị Mỹ L 2.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001975 ngày 08/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Quảng Ngãi).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 3 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 3, tỉnh Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Hồng Hoa